



# COMUNE DI ORISTANO

*Comuni de Aristanis*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

*N° 7 del 19/03/2026*

**OGGETTO:** Aggiornamento delle “Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici”: modifiche all’art. 5 e adeguamento del costo di monetizzazione delle aree a parcheggio.

L'anno duemilaventisei, addì diciannove del mese di marzo alle ore 18:33, in Oristano, presso la Sala del Teatro San Martino, regolarmente convocato, in seduta pubblica, in prima convocazione, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Puddu Giuseppe il Consiglio Comunale.

Partecipa all’adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Antonio Ara.

Intervengono i Signori:

	Nome	P	A		Nome	P	A
<b>1</b>	SANNA MASSIMILIANO	X		<b>14</b>	OBINU GIUSEPPE		X
<b>2</b>	ANGIOI PAOLO	X		<b>15</b>	OBINU MARIA		X
<b>3</b>	CARTA VALERIA ANGELA	X		<b>16</b>	ORRU' STEFANIA	X	
<b>4</b>	CARBONI GIUSEPPE		X	<b>17</b>	PECORARO VINCENZO	X	
<b>5</b>	DAGA MASSIMILIANO		X	<b>18</b>	PERRA MARIA SPERANZA		X
<b>6</b>	DELLA VOLPE CARLA		X	<b>19</b>	PINNA FRANCESCO ANGELO	X	
<b>7</b>	DERIU FULVIO	X		<b>20</b>	PISANU ROBERTO		X
<b>8</b>	FEDERICO FRANCESCO ANGELO ANTONIO		X	<b>21</b>	PORCU GIANFRANCO	X	
<b>9</b>	GUIISO GIAN MICHELE	X		<b>22</b>	PUDDU GIUSEPPE	X	
<b>10</b>	IATALESE ANTONIO	X		<b>23</b>	SOLINAS GIULIA	X	
<b>11</b>	LOCCI SERGIO		X	<b>24</b>	TATTI DAVIDE RINALDO	X	
<b>12</b>	MARCHI FRANCESCA		X	<b>25</b>	URAS GIULIANO		X
<b>13</b>	MARCOLI UMBERTO		X				

PRESENTI: 13 ASSENTI: 12

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

Risultano presenti gli Assessori FRANCESCHI ANTONIO, LICHERI GIANFRANCO, ZEDDA MARIA BONARIA, PREVETE SIMONE PIETRO, DE SENEEN VALENTINA, MURGIA GIULIA

## Il Consiglio comunale

Premesso che:

– con deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 05/05/2011 sono state approvate le *Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici*, ai sensi dell'art. 14 delle N.T.A. del PUC e ai sensi dell'art. 8 comma 5bis della L.R. n. 4/2009;

– l'art. 5-DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO delle suddette Linee Guida approvate stabilisce le modalità di determinazione del prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, secondo quanto di seguito riportato:

- mancata individuazione delle aree private a standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 4/2009 (cd. Piano Casa): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 40% (quaranta per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;
- mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 60% (sessanta per cento) del corrispondente valore di un'area NON URBANIZZATA avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'ICI;
- qualora la mancata cessione sia riferita ad aree S4 (parcheggi) la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, oltre alla somma di cui sopra dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale il 100% (cento per cento) dell'importo afferente la mancata realizzazione di tali opere. In sede di prima applicazione tale importo viene quantificato in € 40,00 (quaranta/00) al mq e sarà da aggiornarsi annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale;

Considerato che, alla luce della normativa vigente, ai sensi dell'art. 15-quater della L.R. n. 23/1985 *“Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, nonché per quelli realizzati successivamente che non possono garantire la dotazione di uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale”*;

Richiamato l'art.14 delle Norme Tecniche di attuazione del PUC il quale dispone che nelle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento o di riqualificazione urbana, laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree che non vengono cedute;

Dato atto che negli ultimi anni si è registrato un significativo incremento dei costi di realizzazione delle opere pubbliche e, conseguentemente, dei costi di costruzione delle aree destinate a parcheggio, e dall'altra parte una sempre maggiore richiesta di spazi per la sosta pubblica;

Vista la relazione tecnica predisposta dal Servizio Urbanistico e pianificazione territoriale da cui si rileva che la stima dei costi per realizzazione di 1.000 mq di parcheggio con caratteristiche analoghe a quelle degli stalli di sosta pubblici, valutata sulla base del prezzario regionale delle opere pubbliche – anno 2024, è determinata in € 129.964,37, a cui aggiungendo gli oneri tecnici pari al 10% (€ 12.996,44) e l'IVA al 10% (€ 14.296,09), ne deriva un costo complessivo di € 157.256,90, corrispondente ad un valore di € 157,26/mq;

Ritenuto da un lato di ammettere la monetizzazione delle aree standard nei casi previsti dalle *Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici* e dall'altro di assicurare il reperimento di nuove aree e la connessa realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Valutato di poter aggiornare l'art. 5-DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici nel seguente modo:

*“Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato secondo i seguenti criteri, per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) dell'art. 2:*

- *mancata individuazione delle aree private a parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti previsti dalle Leggi Nazionali e Regionali: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU oltre il costo per la realizzazione delle opere. Salvo eventuali riduzioni previste da leggi specifiche;*
- *mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;*
- *qualora la mancata cessione sia riferita ad aree S4 (parcheggi), la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, la somma di cui sopra dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale al 100% (cento per cento) oltre l'importo afferente la realizzazione delle opere determinato in €/mq 157,26 e aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale;”*

Richiamati:

- la L.R. n. 23/1985;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 (*Testo Unico Enti Locali*);

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo del territorio Ing. Sara Angius;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e gestione delle risorse Dott.ssa Maria Rimedia Chergia;

Visto il parere favorevole espresso dalla 8<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente in data 09.03.2026 come da verbale agli atti;

Preso atto della presentazione svolta dal Sindaco e dell'intervento del Consigliere Deriu come riportati nella registrazione audio–video integrale della seduta;

Visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico: presenti 13; votanti 13; voti favorevoli 13.

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

Delibera

1) Di approvare la modifica all'art. 5-DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO delle *Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici* nel seguente modo:

*“Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato secondo i seguenti criteri, per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) dell’art. 2:*

*– mancata individuazione delle aree private a parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti previsti dalle Leggi Nazionali e Regionali: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un’area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell’applicazione dell’IMU oltre il costo per la realizzazione delle opere. Salvo eventuali riduzioni previste da leggi specifiche;*

*– mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un’area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell’applicazione dell’IMU;*

*– qualora la mancata cessione sia riferita ad aree S4 (parcheggi), la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, la somma di cui sopra dovrà essere corrisposta all’Amministrazione Comunale al 100% (cento per cento) oltre l’importo afferente la realizzazione delle opere determinato in €/mq 157,26 e aggiornato annualmente sulla base dell’indice ISTAT con atto dirigenziale;”*

2) Di approvare il testo aggiornato delle *Linee Guida per la monetizzazione degli standard urbanistici*, sulla base delle modifiche indicate nel precedente punto e allegate alla presente.

3) Di stabilire l’applicazione della modifica all’art. 5 delle Linee Guida e del valore aggiornato del costo unitario di monetizzazione delle aree a parcheggio con decorrenza dalla data di approvazione della presente;

4) Di disporre che il costo unitario di monetizzazione delle aree a parcheggio sia aggiornato annualmente sulla base delle variazioni degli indici ISTAT relativi ai costi di costruzione delle opere di edilizia, con decorrenza dal 1° gennaio di ciascun anno.

5) Di dare atto che il presente aggiornamento sostituisce ogni precedente determinazione in materia di monetizzazione delle aree a parcheggio;

Successivamente, su proposta del Presidente,

Il Consiglio comunale

Visto il risultato favorevole della votazione espressa con sistema elettronico: presenti 13; votanti 13; voti favorevoli 13;

Delibera

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 - 4° comma - del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 considerata l’urgenza di dare esecuzione agli atti conseguenti.

IL Presidente del Consiglio  
Puddu Giuseppe

(atto sottoscritto digitalmente)

IL Segretario Generale  
Dott. Antonio Ara